RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

REGINA 2003

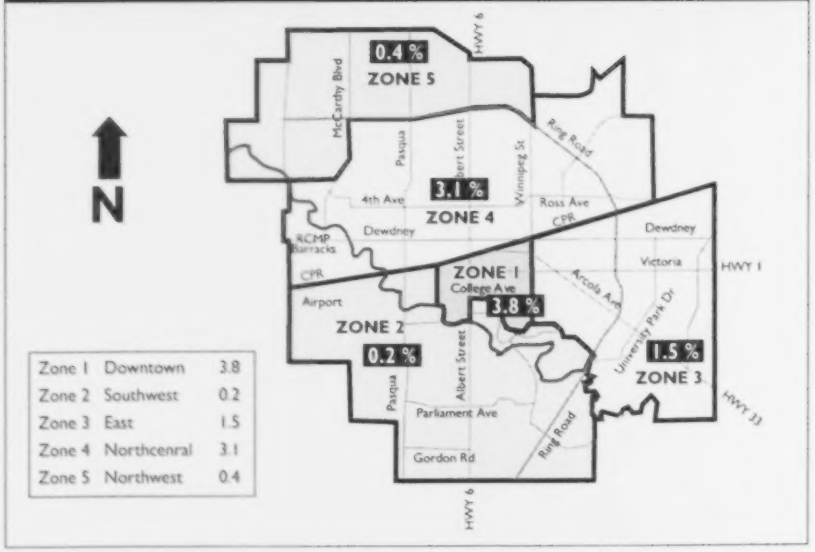
Regina average vacancy rate stable

The annual survey of residential rental housing conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) found the average vacancy rate for privately initiated apartment buildings with 3 or more units in Regina and surrounding area to be the 11th lowest of all the Census Metropolitan Area (CMA) in the nation. Regina's average vacancy rate of 2.1 per cent was virtually unchanged from the 2002 survey and 0.1 percentage points lower than the average for all of Canada. These results mark the ninth year that Regina's average vacancy rate has been less than three per cent. CMHC found only 238 vacant suites in a survey universe of more than 11,000 apartments.

The demand for rental housing was sustained in 2003 by a scarcity of resale listings and rising prices for starter homes, each of which discouraged renter households from pursuing homeownership. Employment gains of 2.8 per cent in 2002 have also helped support rental demand in 2003, partially compensating for this year's employment losses. Despite this recent lack of employment growth, average weekly earnings are up 2.7 per cent in all industries. In the service sector, which is an important source of rental demand, average weekly earnings are up almost three per cent. Trade and retail trade workers have enjoyed increases of 2.9 and 4.6 per cent respectively in 2003.

Notwithstanding that the overall average vacancy rate in Regina changed little, there were significant changes that occurred in specific rental market survey zones. Three rental market survey zones saw increases in the average vacancy rate and two saw declines. The greatest changes from 2002 to 2003

Apartment Vacancy Rate
October 2003



Zone 1	Downtown	3.8
Zone 2	Southwest	0.2
Zone 3	East	1.5
Zone 4	Northcenral	3.1
Zone 5	Northwest	0.4

IN THIS ISSUE:

Average vacancy rate stable 1
Survey zones map 1
Rents stagnant 2
Rental vacancy to remain less than three per cent overall 2
Rents to increase in excess of inflation in 2004 3
Job growth expected in 2003 3
National Overview 4
Methodology 5

STATISTICAL TABLES

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 6
Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type 6
Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) 6
Number of Row Units - Vacant and Total (Universe) 7
Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 7
Row Average Rents by Zone and Bedroom Type 7
Apartment Vacancy Rates by Structure 8
Apartment Rents by Structure Year of Completion and Bedroom Type 8
Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type 8

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

occurred in the downtown and southwest survey zones. Apartments in the downtown experienced a 1.1 percentage point increase in the average vacancy rate while the southwest experienced a similar decline. Changes in other zones were relatively insignificant.

Lowest average vacancy rate found

The lowest average vacancy rate was found in rental market survey Zone 2, encompassing Southwest neighbourhoods, followed closely by rental market survey Zone 5 —Northwest Regina. Both of these areas feature rental apartment buildings that are relatively new and, therefore, tend to be more desirable to tenants.

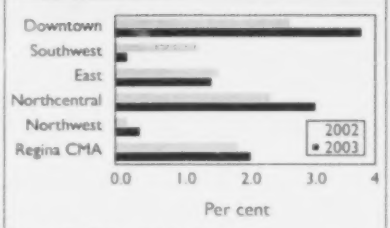
The highest average vacancy rates were found in Zone 1 — Downtown Regina. These buildings are the oldest in the city and would not appeal to tenants who prefer newer housing. Close examination indicates that there are many small buildings in this area where a few vacancies cause the rate to be high. Furthermore, there are a few large buildings which are experiencing very high vacancies pushing the average vacancy rate higher. Added to these difficulties is the high mobility characteristic of the population in downtown Regina. Census data indicates that, in the period 1996 to 2001, 60 to 70 per cent of the population reported they had moved at least once. High mobility translates into a higher average vacancy rate for these residential apartments.

Property owners in rental market survey Zone 2 — Southwest Regina — enjoyed the lowest average vacancy rate of 0.2 per cent. The 2001 Census found the population in these areas had the lowest propensity to move resulting in the low average vacancy rate. These neighbourhoods benefit from relatively high household incomes and a large proportion of newer rental projects. Higher income households have been shown to be less mobile, while newer rental projects tend to be in better repair leading to more desirability and superior tenant retention.

Regina average rents stagnant in 2003

Average rent for all types of apartments has increased a slight 1.5 per cent in the Regina CMA, lower than the increase of 2.2 per cent seen in 2002 and 2.8 per cent in 2001. Only Zone 3— Regina East neighbourhoods — have seen a significant increase in average rent, a 4.5 per cent or $14 per month increase. Average rents in Zone 2 — Southwest — and

Regina: Apartment Vacancy Rates by Area



Source: CMHC Rental Market Survey

Zone 5 — North ——have increased by 2.5 to 2.8 per cent, roughly in line with inflation. Other areas have seen average rent remain roughly the same as seen in 2002. In nominal terms, the average rent for one bedroom and two bedroom apartments increased by $9 to $10 per month.

The largest increases in average overall rent were achieved in Zone 3 — Regina East. The increase of 4.5 per cent or $24 per month was significantly higher in both percentage and dollar amount than that observed in the next highest area, Zone 5 — Northwest — where average rent increased by 2.8 per cent or $16 per month. Despite this substantial monthly increase in average rent, the average vacancy rate remains less than one per cent.

Rental market Zone 4 — North Central property owners absorbed a modest decline in average rent in the period 2002 to 2003. The overall decline allowed property managers to concede only a slight increase in the average vacancy rate in an area with a highly mobile population.

Northwest Regina neighbourhoods see largest rent

The highest average rent, at close to $600 per month, for all types of suites was found in Northwest Regina. The Northwest survey zone has the highest number of rental buildings built in 1980 or later. Generally, newer rental housing stock is in better condition and commands higher rents. In neighbourhoods such as Uplands, Walsh Acres, McCarthy Park and Sherwood Estates, average rent for one bedroom apartments exceeds $550 per month while two bedroom units commonly rent in excess of $600 per month.

The lowest average rent was found in Downtown Regina. Downtown Regina has the highest number of bachelor and one bedroom apartments which tends to pull the

HIGHLIGHTS

- Average vacancy virtually unchanged from 2002 survey
- Significant changes in average vacancy in specific zones
- Average rents increase marginally
- Little or no change in average vacancy rate expected in 2004 but new additions to rental stock underway in University area

average rental rate down. Furthermore, this area has the largest number of projects built in 1969 and earlier. Structures of this age have relatively high maintenance and operating costs, yet household incomes are low. As household income is low, it is difficult for property owners to achieve the rent levels necessary to maintain these buildings in the face of rising operating and maintenance costs. Thus, property deterioration would contribute to the cycle of higher vacancy and lower gross revenues.

Valuable information at the click of a mouse

Canada Mortgage & Housing Corporation (CMHC) is the Government of Canada's national housing agency; helping Canadians to gain access to a wide choice of quality, affordable homes. For more information visit our website at

www.cmhc.ca

For More Information,
Please Contact:

Paul Caton

Senior Market Analyst

Telephone: Saskatoon 306-975-4897
Regina 306-780-5889
Toll free 1-877-722-2642
Fax: 306-975-6066
Toll free Fax 1-877-500-2642
E-mail: pcaton@cmhc-schl.gc.ca

104-02904/

RENTAL MARKET OUTLOOK

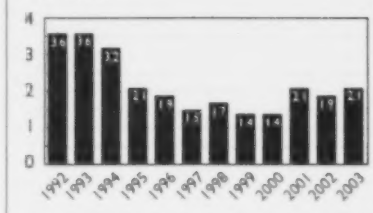
Average vacancy rate remains static in 2004

CMHC forecasts little or no change in the average vacancy rate for the city of Regina in 2004. Improved economic conditions will contribute to new household growth, countering a loss of tenants to out-migration and first-time home purchases.

Although we forecast little change in the overall average rate in 2004, new construction is underway in the University of Regina area (rental market survey Zone 2) that may have a negative impact on vacancy in that area. A new student residence consisting of almost 700 beds is under construction on the University of Regina campus. Opening is anticipated in the Fall of 2004. Although this form of housing is not preferred by all those students who are currently renting apartments, we expect vacancy rates to increase in those neighbourhoods surrounding campus. The most recent survey of almost 700 suites in neighbourhoods closest to the university indicates property owners are enjoying an average vacancy rate of less than one per cent.

Property owners have held rental rate increases at close to the inflation rate for two years running. We do not expect this to continue and forecast rent increases in the three to five per cent range in 2004.

Regina CMA, Apartment Vacancy Rates: 1992 to 2003



Source: CMHC Rental Market Survey 2003

ECONOMIC OVERVIEW

Employment weak but average weekly earnings rise

Overall employment growth has been feeble in 2003 however there are some positive factors suggesting rental demand should be at least sustained at current levels in 2004. As mentioned previously in this report, average weekly earnings growth has been robust, especially in the trade and retail trade sectors. This will encourage household formations among workers in these sectors.

The fact that employment growth has been weak and average weekly earnings are up suggests that employers have been postponing hiring and paying staff to work longer hours. Of course, this action cannot be maintained in the face of rising consumer demand, suggesting employment should increase in 2004.

Out-migration to slow while in-migration grows

According to the latest information from Statistics Canada (2002 estimates), Regina has experienced growing annual net out-migration since 1987. Although the net influx of persons from rural Saskatchewan and from outside Canada has been steady at 600 to 700 annually this has been insufficient to counter population loses to other provinces which topped 2,500 annually in 2002.

However, quarterly estimates from Statistics Canada indicate that outflows are in decline and inflows are on the way up. As the province's population ages we would expect in-migration to increase as young people seek education and jobs while seniors come in search of services. Employment growth will hasten these positive factors.

Mortgage rates on the rise as national economy heats up

Rapidly decelerating inflation and lingering health, trade, and geopolitical risks will keep Canadian interest and mortgage rates low in the near future. Short-term mortgage rates move in tandem with the prime rate while mid- and long-term mortgage rates vary in response to the cost of raising funds in the bond market. Therefore, low rates in those markets call for posted mortgage rates to remain low over the duration of the year. As the U.S. economy improves and interest rates south of the border begin to climb in 2004, Canadian interest rates will also rise in an effort to keep inflation stable and preserve the value of the Canadian currency.

The one-, three-, and five-year posted mortgage rates are expected to be in the 4.66-5.05, 5.68-6.08, and 6.5-6.63 per cent range, respectively, this year. Mortgage rates are forecast to rise by 0.02-0.41 percentage points in 2004. Spreads between mortgage rates and comparable bond yields have recently remained at 150-250 basis points, providing lenders with some room to negotiate discounts ranging from 50-150 basis points from the posted rates. These spreads and discounts are likely to persist over the forecast period.

BUILDING OPPORTUNITIES

*CMHC's **2003 Housing Observer** provides a comprehensive overview of Canadian housing conditions and trends and the key factors behind them.*

The Observer gives a portrait of Canada's housing stock, how Canada's changing demographics and socio-economic factors influence our housing, and discusses the key trends in housing finance and the factors impacting the affordability of housing in Canada.

CMHC is continuously working to encourage a viable and dynamic housing sector. Flagship publications like the 2003 Housing Observer enables the industry to capitalize on business opportunities.

For your FREE copy of the 2003 Housing Observer visit us on our website (www.cmhc.ca) or call

1(800) 668-2642 today!

104-02904/

RENTAL MARKET OUTLOOK

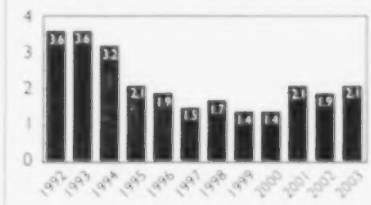
Average vacancy rate remains static in 2004

CMHC forecasts little or no change in the average vacancy rate for the city of Regina in 2004. Improved economic conditions will contribute to new household growth, countering a loss of tenants to out-migration and first-time home purchases.

Although we forecast little change in the overall average rate in 2004, new construction is underway in the University of Regina area (rental market survey Zone 2) that may have a negative impact on vacancy in that area. A new student residence consisting of almost 700 beds is under construction on the University of Regina campus. Opening is anticipated in the Fall of 2004. Although this form of housing is not preferred by all those students who are currently renting apartments, we expect vacancy rates to increase in those neighbourhoods surrounding campus. The most recent survey of almost 700 suites in neighbourhoods closest to the university indicates property owners are enjoying an average vacancy rate of less than one per cent.

Property owners have held rental rate increases at close to the inflation rate for two years running. We do not expect this to continue and forecast rent increases in the three to five per cent range in 2004.

Regina CMA, Apartment Vacancy Rates: 1992 to 2003



Source: CMHC Rental Market Survey 2003

ECONOMIC OVERVIEW

Employment weak but average weekly earnings rise

Overall employment growth has been feeble in 2003 however there are some positive factors suggesting rental demand should be at least sustained at current levels in 2004. As mentioned previously in this report, average weekly earnings growth has been robust, especially in the trade and retail trade sectors. This will encourage household formations among workers in these sectors.

The fact that employment growth has been weak and average weekly earnings are up suggests that employers have been postponing hiring and paying staff to work longer hours. Of course, this action cannot be maintained in the face of rising consumer demand, suggesting employment should increase in 2004.

Out-migration to slow while in-migration grows

According to the latest information from Statistics Canada (2002 estimates), Regina has experienced growing annual net out-migration since 1987. Although the net influx of persons from rural Saskatchewan and from outside Canada has been steady at 600 to 700 annually this has been insufficient to counter population loses to other provinces which topped 2,500 annually in 2002.

However, quarterly estimates from Statistics Canada indicate that outflows are in decline and inflows are on the way up. As the province's population ages we would expect in-migration to increase as young people seek education and jobs while seniors come in search of services. Employment growth will hasten these positive factors.

Mortgage rates on the rise as national economy heats up

Rapidly decelerating inflation and lingering health, trade, and geopolitical risks will keep Canadian interest and mortgage rates low in the near future. Short-term mortgage rates move in tandem with the prime rate while mid- and long-term mortgage rates vary in response to the cost of raising funds in the bond market. Therefore low rates in those markets call for posted mortgage rates to remain low over the duration of the year. As the U.S. economy improves and interest rates south of the border begin to climb in 2004, Canadian interest rates will also rise in an effort to keep inflation stable and preserve the value of the Canadian currency.

The one-, three-, and five-year posted mortgage rates are expected to be in the 4.66-5.05, 5.68-6.08, and 6.5-6.63 per cent range, respectively, this year. Mortgage rates are forecast to rise by 0.02-0.41 percentage points in 2004. Spreads between mortgage rates and comparable bond yields have recently remained at 150-250 basis points, providing lenders with some room to negotiate discounts ranging from 50-150 basis points from the posted rates. These spreads and discounts are likely to persist over the forecast period.

BUILDING OPPORTUNITIES

*CMHC's **2003 Housing Observer** provides a comprehensive overview of Canadian housing conditions and trends and the key factors behind them.*

The Observer gives a portrait of Canada's housing stock, how Canada's changing demographics and socio-economic factors influence our housing, and discusses the key trends in housing finance and the factors impacting the affordability of housing in Canada.

CMHC is continuously working to encourage a viable and dynamic housing sector. Flagship publications like the 2003 Housing Observer enables the industry to capitalize on business opportunities.

For your FREE copy of the 2003 Housing Observer visit us on our website (www.cmhc.ca) or call

1(800) 668-2642 today!

NATIONAL OVERVIEW

Rental Vacancies Rise

In October 2003, the overall apartment vacancy rate in Canada's Census Metropolitan Areas (CMAs) increased to the highest level since 1999. Among structures of three or more units, the average rental vacancy rate among CMAs reached 2.2 per cent, up from 1.7 per cent in 2002.

In many centres, historically low mortgage rates and competitive mortgage markets have pulled many renters into home ownership. Combined with other factors, this has resulted in 20 of Canada's 28 major centres reporting higher vacancy rates than in 2002. Edmonton recorded the largest rate increase among CMAs, rising from 1.7 per cent in 2002 to 3.4 per cent in 2003. The second largest increase in vacancy rate occurred in Calgary's rental market, where the vacancy rate rose to 4.4 per cent from 2.9 one year earlier. Saguenay and Saint John reported the highest vacancy rates among Canadian CMAs, both reaching 5.2 per cent.

Only two CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, one fewer than the number reported in October 2002. For the second year in succession, the Quebec CMA had the tightest vacancy rate in the country. After reaching 0.3 per cent in 2002, Quebec's rental market reported a modest rise in their vacancy rate, reaching 0.5 per cent. Sherbrooke was a close second, with a vacancy rate of 0.7 per cent in 2003. Conversely, Calgary recorded the third highest vacancy rate among Canada's 28 major centres at 4.4 per cent.

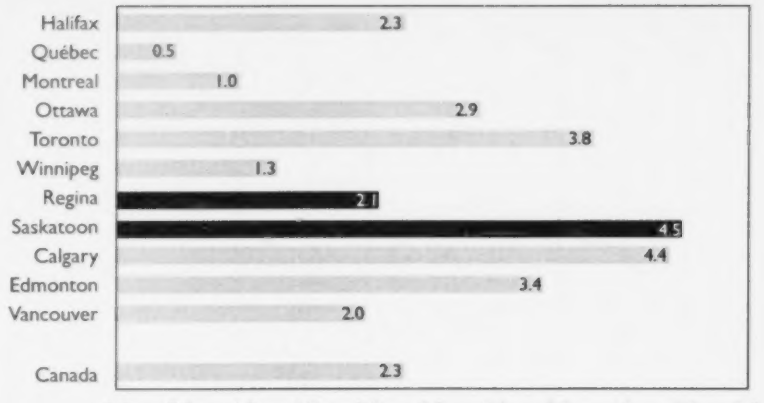
Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate among CMAs at 2.6 per cent, up marginally from 2.3 per cent in 2003. Interestingly, increases are expected in only 13 of the 28 CMAs in Canada.

With higher vacancies in many of Canada's major centres, average rent increases were modest compared to previous years. Two-bedroom rent increases were maintained at or below four per cent in the majority of markets, with the most notable exception being Gatineau. Despite a 0.7 percentage point rise in their vacancy rate, average rents increased by almost seven per cent in 2003, the highest gain among CMAs in Canada. Toronto was the only centre to record a decline in average rent, down 0.7 per cent. Meanwhile, after enjoying the highest rent increases across Canada for two consecutive years, the Edmonton CMA recorded a modest 1.8 per cent gain in 2003.

The highest average rental costs among CMAs continue to be in Canada's largest centres, with the exception of Montreal. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment continue to be in Toronto ($1,040) and Vancouver ($965). At $804 per month, Calgary retained its ranking of fifth among Canada's major centres. Saguenay renters enjoy the lowest monthly rents, at $457 per month.

Nationally, vacancy rates have increased across the range of rent levels in a number of large centres. Nevertheless, at the most affordable level, there is still an inadequate supply of units. Therefore, there is a need to add to the affordable rental stock. This fact is reinforced by evidence that a large proportion of low income families have to pay more than 30 per cent of their income for rent.

Vacancy Rates for Major Canadian CMAs: 2003



Source: CMHC Rental Market Survey 2003

Need more information?

RENTAL MARKET SUPPLEMENT TABLES

Get detailed data...

- vacancy rates by structure size, year of completion, number of storeys and rent range
- rental rates by structure size, year of completion and number of storeys
- vacant units and total universe by structure size, year of completion, number of storeys and rent range

...and more!

For more information, please call **(877) 722-2648**

The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which CMHC or any of its employees shall incur responsibility.

***RENTAL MARKET REPORT** is published by Canada Mortgage and Housing Corporation. Duplication of this report in whole or in part is strictly prohibited without permission of the authors and/or the Corporation. © 2004 All rights reserved*

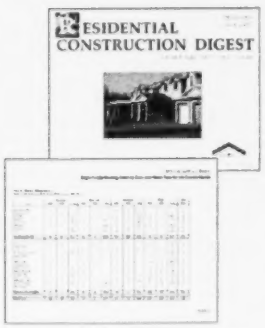
Apartment Vacancy Rates by Census Metropolitan Area		
Area	2002	2003
Abbotsford CMA	2.0	2.5
Calgary CMA	2.9	4.4
Edmonton CMA	1.7	3.4
Halifax CMA	2.7	2.3
Hamilton CMA	1.6	3.0
Gatineau CMA	0.5	1.2
Kingston CMA	0.9	1.9
Kitchener CMA	2.3	3.2
London CMA	2.0	2.1
Montreal CMA	0.7	1.0
Oshawa CMA	2.3	2.9
Ottawa CMA	1.9	2.9
Quebec CMA	0.3	0.5
Regina CMA	1.9	2.1
Saguenay CMA	4.9	5.2
Saint John CMA	6.3	5.2
St. Catharines-Niagara CMA	2.4	2.7
St. John's CMA	2.7	2.0
Saskatoon CMA	3.7	4.5
Sherbrooke CMA	1.8	0.7
Greater Sudbury CMA	5.1	3.6
Thunder Bay CMA	4.7	3.3
Toronto CMA	2.5	3.8
Trois-Rivieres CMA	3.0	1.5
Vancouver CMA	1.4	2.0
Victoria CMA	1.5	1.1
Windsor CMA	3.9	4.3
Winnipeg CMA	1.2	1.3
CANADA	1.7	2.2

Average Two-Bedroom Apartment Rents by Census Metropolitan Area		
Area	2002	2003
Abbotsford CMA	650	672
Calgary CMA	804	804
Edmonton CMA	709	722
Halifax CMA	704	720
Hamilton CMA	765	778
Gatineau CMA	599	639
Kingston CMA	727	768
Kitchener CMA	750	754
London CMA	705	736
Montreal CMA	552	575
Oshawa CMA	819	845
Ottawa CMA	930	932
Quebec CMA	550	567
Regina CMA	581	589
Saguenay CMA	440	457
Saint John CMA	492	504
St. Catharines-Niagara CMA	695	704
St. John's CMA	589	607
Saskatoon CMA	567	576
Sherbrooke CMA	456	471
Sudbury CMA	647	651
Thunder Bay CMA	657	672
Toronto CMA	1047	1040
Trois-Rivieres CMA	431	436
Vancouver CMA	954	965
Victoria CMA	771	789
Windsor CMA	769	776
Winnipeg CMA	622	645

RESIDENTIAL CONSTRUCTION DIGEST

CMHC's monthly **Residential Construction Digest** delivers all the housing statistics you asked for, right down to the local market level!

Each month, over 60 tables reveal the housing market in great detail: Housing trends made crystal clear, to help you identify new opportunities.



For added convenience each report is distributed electronically in PDF format with hotlinks allowing you to quickly get the information you need.

Each Report is Available for the
Low Annual Price of **$350** plus GST

To subscribe to, or receive a free sample of, the Residential Construction Digest, please call (877) 722-2642.

*The **Residential Construction Digest** delivers!*

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately-initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly-initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or a site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at the time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental Row House Structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Zones: The survey zones in this publication are identified on page 1.

Sampling: For the October 2001 survey, CMHC surveyed a total of 8,896 of the 11,477 apartment units in the privately-initiated Regina universe for a sampling fraction of 77.5 per cent. CMHC also surveyed all 1,021 of the 1,021 row units for a sampling fraction of 100 per cent.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information.

Table 1
APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
DOWNTOWN	2.7	3.8	1.8	4.2	3.6	4	1.4	3.1	0	**
SOUTHWEST	1.3	0.2	0	0.8	1.2	0.2	1.7	0.2	**	**
EAST	1.6	1.5	**	**	1.4	1.6	1.6	1.7	0	0
NORTH CENTRAL	2.4	3.1	5.5	1.1	3.1	3.8	1.9	2.8	**	**
NORTHWEST	0.2	0.4	N/U	N/U	0.7	0.3	0	0.4	**	**
REGINA CITY	2	2.1	1.9	3.1	2.5	2.4	1.6	1.7	0	0.7
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**1.9**	**2.1**	**1.9**	**3.1**	**2.5**	**2.4**	**1.6**	**1.7**	**0**	**0.7**

Table 2
APARTMENT AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
DOWNTOWN	C$476	C$479	C$333	C$328	C$447	C$456	C$614	C$624	C$690	**
SOUTHWEST	C$554	C$568	C$390	C$401	C$518	C$530	C$611	C$621	**	**
EAST	C$530	C$554	**	**	C$455	C$483	C$545	C$565	C$689	C$694
NORTH CENTRAL	C$519	C$517	C$354	C$365	C$474	C$476	C$547	C$545	**	**
NORTHWEST	C$580	C$596	N/U	N/U	C$538	C$552	C$602	C$620	**	**
REGINA CITY	C$522	C$531	C$351	C$349	C$480	C$490	C$581	C$589	C$670	C$689
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**C$522**	**C$530**	**C$351**	**C$349**	**C$480**	**C$490**	**C$581**	**C$589**	**C$670**	**C$689**

Table 3
NUMBER OF APARTMENT UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	124	3288	22	508	77	1951	25	799	**	**
SOUTHWEST	7	3492	1	165	3	1634	3	1656	**	**
EAST	15	991	**	**	4	255	11	639	0	88
NORTH CENTRAL	90	2901	1	94	36	954	51	1808	**	**
NORTHWEST	3	781	N/U	N/U	1	286	2	489	**	**
REGINA CITY	238	11453	24	776	121	5081	92	5391	2	205
OUTLYING AREAS	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**238**	**11,477**	**24**	**777**	**121**	**5,093**	**92**	**5,402**	**2**	**205**

** *Data Not Available* N/U *Not in Universe* N/A *Not Applicable*

Table 4

NUMBER OF ROW UNITS - VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
DOWNTOWN	0	354	**	**	**	**	**	**	0	179
SOUTHWEST	0	79	N/U	N/U	**	**	**	**	0	57
EAST	3	442	N/U	N/U	**	**	1	110	2	304
NORTH CENTRAL	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	3	1013	**	**	0	48	1	328	2	636
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**3**	**1021**	**	**	**0**	**50**	**1**	**334**	**2**	**636**

Table 5

ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
DOWNTOWN	0.9	0	**	**	**	**	**	**	0.6	0
SOUTHWEST	**	0	N/U	N/U	**	**	**	**	**	0
EAST	2.3	0.7	N/U	N/U	**	**	0.9	0.9	3.1	0.7
NORTH CENTRAL	0	**	**	N/U	**	N/U	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	1.7	0.3	**	**	2	0	0.9	0.3	2.3	0.3
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**1.7**	**0.3**	**	**	**1.9**	**0**	**0.9**	**0.3**	**2.3**	**0.3**

Table 6

ROW AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
DOWNTOWN	683	698	N/A	N/A	**	**	**	**	730	747
SOUTHWEST	**	698	N/U	N/U	**	**	**	**	**	738
EAST	645	66[illegible]	N/U	N/U	**	**	610	618	707	703
NORTH CENTRAL	626	**	**	N/U	**	N/U	**	**	**	**
NORTHWEST	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
REGINA CITY	662	681	**	N/A	429	456	633	640	712	718
OUTLYING AREAS	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
REGINA CMA	**660**	**679**	**	**N/A**	**427**	**452**	**630**	**637**	**712**	**718**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 7

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE
Year of Completion and Bedroom Type — Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
NO DATE AVAILABLE	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	**	N/A
Pre 1940	1.4	5.3	0	6.6	2.3	5.6	0.7	**	**	**
1940 - 1959	4.9	2.7	**	**	5.8	2.3	4.4	3.8	**	**
1960 - 1974	2.3	1.8	2.1	1.5	2.7	2.3	1.9	1.4	**	**
1975 - 1984	0.6	1.6	**	**	0.9	1.5	0.4	1.7	0	1.6
1985 - 1994	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	**	**
After 1995	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U
TOTAL	**1.9**	**2.1**	**1.9**	**3.1**	**2.5**	**2.4**	**1.6**	**1.7**	**0**	**0.7**

Table 8

APARTMENT RENTS BY STRUCTURE YEAR OF COMPLETION AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
NO DATE AVAILABLE	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	**	N/A
Pre 1940	387	377	277	283	377	387	519	**	**	**
1940 - 1959	448	451	**	**	419	421	503	500	**	**
1960 - 1974	511	519	395	386	472	481	568	571	**	**
1975 - 1984	597	605	**	**	556	564	622	632	690	693
1985 - 1994	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	**	**
After 1995	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U
TOTAL	**522**	**530**	**351**	**349**	**480**	**490**	**581**	**589**	**670**	**689**

Table 9

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE
Regina CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 UNITS	2.5	4.4	**	**	3.8	4.9	2.4	4.8	**	**
6 - 19 UNITS	2.1	2.2	2.3	2.4	2.8	2.5	1.7	2.1	**	1.3
20 - 49 UNITS	1.6	2.3	0.9	3.6	2.1	3	1.4	1.1	0	**
50 - 99 UNITS	0.5	1.1	1.6	3.1	0	1.4	0.8	0.6	**	**
100+UNITS	3.9	0.6	**	**	4.8	0.7	1.7	0.6	**	**
TOTAL	**1.9**	**2.1**	**1.9**	**3.1**	**2.5**	**2.4**	**1.6**	**1.7**	**0**	**0.7**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

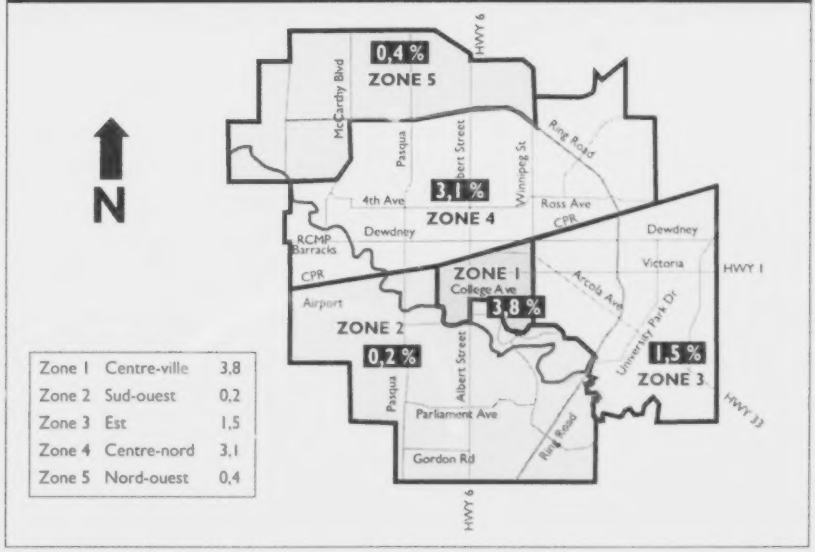
REGINA 2003

Le taux d'inoccupation moyen de Regina reste stable

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements, à Regina et dans les secteurs périphériques, se classait au onzième rang parmi les taux les plus bas relevés dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes. Le taux d'inoccupation moyen se situait à 2,1 % à Regina, soit pratiquement au même niveau que lors de l'enquête menée en 2002, et était de 0,1 point de pourcentage inférieur à la moyenne nationale. C'est la neuvième année que le taux d'inoccupation moyen à Regina s'établit en-dessous de 3 %. En 2003, la SCHL n'a recensé que 238 logements vacants dans un univers de plus de 11 000 appartements locatifs.

Plusieurs facteurs ont favorisé la demande soutenue de logements locatifs observée en 2003. La rareté des inscriptions sur le marché de la revente et la hausse des prix des logements pour accédants découragent les ménages locataires d'accéder à la propriété. Les gains de 2,8 % enregistrés au chapitre de l'emploi en 2002 ont contribué à étayer la demande de logements locatifs en 2003, parce qu'ils ont en partie compensé les suppressions de postes effectuées cette année. Même si l'emploi n'a pas progressé, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est accrue de 2,7 %, tous secteurs confondus. Dans le secteur tertiaire, qui contribue largement à la demande de logements locatifs, la rémunération hebdomadaire moyenne a grimpé de presque 3 %, tandis que les secteurs du commerce et du commerce de détail ont

Taux d'inoccupation (%) des appartements
Octobre 2003



Zone 1	Centre-ville	3,8
Zone 2	Sud-ouest	0,2
Zone 3	Est	1,5
Zone 4	Centre-nord	3,1
Zone 5	Nord-ouest	0,4

SOMMAIRE

Le taux d'inoccupation moyen de Regina reste stable 1
Carte des zones d'enquête 1
Perspectives du marché locatif 3
Survol de l'économie 3
Aperçu national 4
Méthode 5

TABLEAUX STATISTIQUES

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres. 6
Loyers moyens ($) des appartements selon la zone et le nombre de chambres 6
Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) ... 6
Nombre de logements en rangée vacants et nombre total de logements en rangée (univers) 7
Taux d'inoccupation (%) des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres 7
Loyers moyens ($) des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres 7
Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres 8
Loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres 8
Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'appartements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres 8

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

connu des hausses respectives de 2,9 % et de 4,6 % en 2003.

Bien que le taux d'inoccupation moyen, tous logements confondus, n'ait pas beaucoup évolué à Regina, il a néanmoins subi d'importants changements dans certaines zones d'enquête. Il a augmenté dans trois zones et reculé dans deux autres. Les plus fortes variations entre 2002 et 2003 ont été constatées dans les zones du centre-ville et du Sud-Ouest. En effet, le taux d'inoccupation moyen des appartements a progressé de 1,1 point de pourcentage au centre-ville, et il a subi une régression analogue dans la zone du Sud-Ouest. Par comparaison, les changements ont été négligeables dans les autres zones.

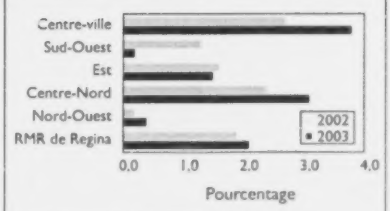
Les plus bas taux d'inoccupation moyens ont été observés dans les quartiers du Sud-Ouest et du Nord-Ouest

La zone d'enquête 2, qui englobe les quartiers du Sud-Ouest, a enregistré le taux d'inoccupation moyen le plus bas, suivie de près par la zone 5 (secteur Nord-Ouest de Regina). Ces deux secteurs comptent des immeubles d'appartements relativement neufs et, par conséquent, sont généralement plus prisés par les locataires que les autres secteurs.

C'est dans la zone 1 (centre-ville de Regina) que l'on a constaté les taux d'inoccupation moyens les plus élevés. Les immeubles qui s'y trouvent sont les plus anciens dans la ville, et les locataires préfèrent les ensembles de construction plus récente. De plus, un examen approfondi des données indique que ce secteur possède beaucoup de petits ensembles où seulement quelques logements vacants peuvent donner lieu à un taux d'inoccupation élevé. On y trouve aussi quelques grands immeubles affichant une très forte proportion de logements vacants, ce qui fait monter le taux d'inoccupation moyen. À ces difficultés s'ajoute la grande mobilité de la population au centre-ville de Regina. En effet, d'après les données du recensement, entre 60 et 70 % des gens ont indiqué qu'ils avaient déménagé au moins une fois pendant la période de 1996 à 2001. Une grande mobilité entraîne une hausse des taux d'inoccupation des appartements.

Les propriétaires-bailleurs de la zone d'enquête 2 (Sud-Ouest de Regina) ont bénéficié du taux d'inoccupation moyen le plus bas : 0,2 %. D'après le Recensement de 2001, la population dans ces secteurs a la plus faible propension à déménager, ce qui explique le bas taux d'inoccupation moyen. De plus, le revenu des ménages y est relativement élevé, et on

Regina : Taux d'inoccupation des appartements selon la zone



Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL

y trouve une proportion notable d'ensembles locatifs de construction assez récente. En général, on constate que les ménages à revenu élevé déménagent moins souvent que les autres. Aussi, les immeubles locatifs de construction plutôt récente sont généralement en bon état, ce qui les rend plus attrayants et incite les locataires à rester.

Stagnation des loyers moyens à Regina en 2003

En 2003, le loyer moyen, toutes catégories d'appartements confondues, a affiché une hausse de seulement 1,5 % dans la RMR de Regina, comparativement à 2,2 % en 2002 et à 2,8 % en 2001. Seule la zone 3 (quartiers du secteur Est de Regina) a enregistré une augmentation importante du loyer mensuel moyen, soit de 4,5 % ou de 14 $. Dans les zones 2 (secteur Sud-Ouest) et 5 (Secteur Nord), le rythme de croissance des loyers moyens a varié entre 2,5 et 2,8 %, ce qui correspond à peu près au taux d'inflation. Dans les autres secteurs, le loyer moyen est demeuré environ au même niveau qu'en 2002. Les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres ont augmenté entre 9 et 10 $, ce qui donne à penser que les gestionnaires immobiliers ont peut-être majoré les loyers d'un montant fixe, estimant que, pour conserver les locataires, c'était « le maximum que le marché pouvait supporter ».

La plus forte progression a été relevée dans la zone 3 (secteur Est de Regina), où le loyer moyen global s'est accru de 4,5 % ou de 24 $. La deuxième augmentation en importance arrive loin derrière – tant en pourcentage qu'en valeur nominale : elle est de 2,8 % ou de 16 $ et a été observée dans la zone 5 (secteur Nord-Ouest). Malgré l'alourdissement marqué du loyer mensuel moyen, le taux d'inoccupation moyen est resté inférieur à 1 %.

Dans la zone 4 (Centre-Nord), les propriétaires-bailleurs ont subi une légère diminution du loyer moyen entre 2002 et 2003.

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation moyen n'a presque pas changé depuis l'Enquête de 2002.
- Dans certaines zones, le taux d'inoccupation moyen a subi de grandes variations.
- Les loyers moyens n'ont que légèrement augmenté.
- Le taux d'inoccupation moyen devrait rester stable ou ne varier que très peu en 2004, mais de nouveaux logements locatifs sont en construction dans le secteur de l'université.

Grâce à cette baisse globale, les gestionnaires immobiliers n'ont enregistré qu'un léger accroissement du taux d'inoccupation moyen, dans un secteur où les résidents ont tendance à déménager très souvent.

Les quartiers du Nord-Ouest de Regina affichent les loyers les plus chers

Le loyer mensuel moyen le plus élevé (toutes catégories d'appartements confondues), soit près de 600 $, a été observé dans le secteur Nord-Ouest de Regina. Cette zone d'enquête compte un grand nombre de logements locatifs construits après 1979. Habituellement, les ensembles locatifs de construction assez récente sont en meilleur état, et les loyers demandés, plus chers. Dans les quartiers comme ceux de Uplands, Walsh Acres, McCarthy Park et Sherwood Estates, les loyers mensuels moyens des appartements de une chambre et de deux chambres dépassent 550 $ et 600 $, respectivement.

C'est le centre-ville de Regina qui a enregistré le loyer moyen le plus bas. On y trouve le nombre le plus imposant de studios et d'appartements de une chambre, ce qui a tendance à faire baisser le loyer moyen. En outre, le centre-ville compte le plus grand nombre de logements locatifs construits avant 1970. Ces ensembles comportent des frais d'entretien et d'exploitation relativement élevés, et le revenu des ménages qui y habitent est faible. Il est donc difficile pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers suffisants pour maintenir en bon état les immeubles, compte tenu des coûts croissants d'entretien et d'exploitation. Ainsi, la détérioration des propriétés contribue à la hausse des taux d'inoccupation et à la contraction des revenus bruts.

Perspectives du marché locatif

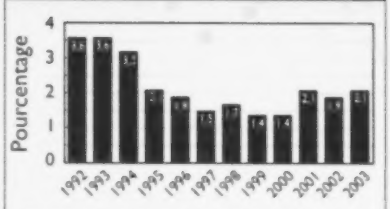
Stabilisation du taux d'inoccupation moyen prévue en 2004

D'après les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen dans la ville de Regina demeurera stable ou variera très peu en 2004. L'amélioration de la conjoncture économique favorisera la formation de ménages, ce qui contrebalancera le recul du nombre de locataires attribuable à l'émigration et à la tendance vers l'accession à la propriété.

Même si l'on prévoit que le taux d'inoccupation moyen global ne changera pas beaucoup en 2004, la résidence pour étudiants qui est en construction à l'Université de Regina (zone d'enquête 2) pourrait avoir des retombées négatives sur le taux d'inoccupation dans ce secteur. Cette résidence, qui pourra accueillir environ 700 étudiants, doit ouvrir ses portes à l'automne 2004. Bien que ce type de logement ne soit pas le premier choix de tous les étudiants qui louent actuellement un appartement, on s'attend à ce que les taux d'inoccupation s'accroissent dans les quartiers entourant le campus. Selon les résultats de la dernière enquête portant sur près de 700 logements situés dans ce secteur, les propriétaires-bailleurs dans les quartiers avoisinant l'Université bénéficiaient d'un taux d'inoccupation moyen inférieur à 1 %.

Pour la deuxième année d'affilée, les propriétaires-bailleurs ont maintenu les majorations de loyer près du taux d'inflation. On ne prévoit pas que cette tendance se poursuivra. Selon les prévisions, les loyers augmenteront entre 3 et 5 % en 2004.

RMR de Regina – Taux d'inoccupation des appartements, de 1992 à 2003



Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL, 2003

Survol de l'économie

La croissance de l'emploi est faible, mais la rémunération hebdomadaire moyenne augmente

Dans l'ensemble, la croissance de l'emploi a été faible en 2003, mais certains facteurs positifs donnent à penser que la demande de logements locatifs devrait à tout le moins demeurer au même niveau en 2004. Comme on l'a mentionné antérieurement, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est considérablement accrue, particulièrement dans les secteurs du commerce et du commerce de détail. Ce facteur favorisera la formation de ménages parmi les travailleurs de ces secteurs.

La faible croissance de l'emploi et l'augmentation de la rémunération hebdomadaire moyenne semblent indiquer que les employeurs tardent à embaucher, préférant payer le personnel existant pour des heures supplémentaires. Certes, cette tendance ne pourra pas se maintenir devant la demande croissante des consommateurs, ce qui laisse entrevoir une amélioration de l'emploi en 2004.

Repli prévu de l'émigration, mais hausse de l'immigration

Selon les derniers renseignements de Statistique Canada (estimations de 2002), l'émigration nette à Regina s'est accrue annuellement depuis 1987. Le nombre de personnes en provenance des régions rurales de la Saskatchewan et de l'étranger est demeuré stable, variant chaque année entre 600 et 700, mais il n'a pas suffi à compenser l'émigration vers d'autres provinces, laquelle a dépassé le cap des 2 500 personnes en 2002.

Toutefois, les estimations trimestrielles de Statistique Canada indiquent que le rythme de l'émigration ralentit, tandis que celui de l'immigration s'accélère. À mesure que vieillit la population de la province, on pourrait s'attendre à ce que l'immigration augmente, parce que les jeunes viendront s'installer à Regina pour les établissements d'enseignement et les emplois, et les aînés, pour les services. La croissance de l'emploi donnera un élan à ces facteurs positifs.

Hausse des taux hypothécaires avec l'expansion de l'économie nationale

Au Canada, la décélération rapide du taux d'inflation et les risques persistants liés à la santé, au commerce et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux dans un proche avenir. Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Par conséquent, compte tenu des bas taux d'intérêt sur ces marchés, on prévoit que les taux hypothécaires affichés resteront faibles pour le reste de l'année. À mesure que l'économie américaine s'améliorera et que les taux d'intérêt commenceront à monter aux États-Unis en 2004, il en sera de même pour les taux canadiens. Une telle hausse sera nécessaire pour préserver la stabilité de l'inflation et la valeur de la devise canadienne. En 2003, les taux affichés pour les prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer respectivement dans les fourchettes comprises entre 4,66 et 5,05 %, 5,68 et 6,08 %, et 6,5 et 6,63 %. En 2004, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,02 à 0,41 point de pourcentage. L'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour accorder des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir au cours de la période de prévisions.

Renseignements :

Paul Caton

Analyste principal de marché

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897
Regina 306-780-5889
Toll free : 1-877-722-2642
Télécopieur : 306-975-6066
Toll free Télécopieur : 1-877-500-2642
Courrier électronique :
pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché locatif

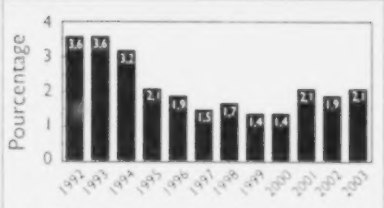
Stabilisation du taux d'inoccupation moyen prévue en 2004

D'après les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen dans la ville de Regina demeurera stable ou variera très peu en 2004. L'amélioration de la conjoncture économique favorisera la formation de ménages, ce qui contrebalancera le recul du nombre de locataires attribuable à l'émigration et à la tendance vers l'accession à la propriété.

Même si l'on prévoit que le taux d'inoccupation moyen global ne changera pas beaucoup en 2004, la résidence pour étudiants qui est en construction à l'Université de Regina (zone d'enquête 2) pourrait avoir des retombées négatives sur le taux d'inoccupation dans ce secteur. Cette résidence, qui pourra accueillir environ 700 étudiants, doit ouvrir ses portes à l'automne 2004. Bien que ce type de logement ne soit pas le premier choix de tous les étudiants qui louent actuellement un appartement, on s'attend à ce que les taux d'inoccupation s'accroissent dans les quartiers entourant le campus. Selon les résultats de la dernière enquête portant sur près de 700 logements situés dans ce secteur, les propriétaires-bailleurs dans les quartiers avoisinant l'Université bénéficiaient d'un taux d'inoccupation moyen inférieur à 1 %.

Pour la deuxième année d'affilée, les propriétaires-bailleurs ont maintenu les majorations de loyer près du taux d'inflation. On ne prévoit pas que cette tendance se poursuivra. Selon les prévisions, les loyers augmenteront entre 3 et 5 % en 2004.

RMR de Regina – Taux d'inoccupation des appartements, de 1992 à 2003



Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL, 2003

Survol de l'économie

La croissance de l'emploi est faible, mais la rémunération hebdomadaire moyenne augmente

Dans l'ensemble, la croissance de l'emploi a été faible en 2003, mais certains facteurs positifs donnent à penser que la demande de logements locatifs devrait à tout le moins demeurer au même niveau en 2004. Comme on l'a mentionné antérieurement, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est considérablement accrue, particulièrement dans les secteurs du commerce et du commerce de détail. Ce facteur favorisera la formation de ménages parmi les travailleurs de ces secteurs.

La faible croissance de l'emploi et l'augmentation de la rémunération hebdomadaire moyenne semblent indiquer que les employeurs tardent à embaucher, préférant payer le personnel existant pour des heures supplémentaires. Certes, cette tendance ne pourra pas se maintenir devant la demande croissante des consommateurs, ce qui laisse entrevoir une amélioration de l'emploi en 2004.

Repli prévu de l'émigration, mais hausse de l'immigration

Selon les derniers renseignements de Statistique Canada (estimations de 2002), l'émigration nette à Regina s'est accrue annuellement depuis 1987. Le nombre de personnes en provenance des régions rurales de la Saskatchewan et de l'étranger est demeuré stable, variant chaque année entre 600 et 700, mais il n'a pas suffi à compenser l'émigration vers d'autres provinces, laquelle a dépassé le cap des 2 500 personnes en 2002.

Toutefois, les estimations trimestrielles de Statistique Canada indiquent que le rythme de l'émigration ralentit, tandis que celui de l'immigration s'accélère. À mesure que vieillit la population de la province, on pourrait s'attendre à ce que l'immigration augmente, parce que les jeunes viendront s'installer à Regina pour les établissements d'enseignement et les emplois, et les aînés, pour les services. La croissance de l'emploi donnera un élan à ces facteurs positifs.

Hausse des taux hypothécaires avec l'expansion de l'économie nationale

Au Canada, la décélération rapide du taux d'inflation et les risques persistants liés à la santé, au commerce et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux dans un proche avenir. Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Par conséquent, compte tenu des bas taux d'intérêt sur ces marchés, on prévoit que les taux hypothécaires affichés resteront faibles pour le reste de l'année. À mesure que l'économie américaine s'améliorera et que les taux d'intérêt commenceront à monter aux États-Unis en 2004, il en sera de même pour les taux canadiens. Une telle hausse sera nécessaire pour préserver la stabilité de l'inflation et la valeur de la devise canadienne. En 2003, les taux affichés pour les prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer respectivement dans les fourchettes comprises entre 4,66 et 5,05 %, 5,68 et 6,08 %, et 6,5 et 6,63 %. En 2004, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,02 à 0,41 point de pourcentage. L'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour accorder des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir au cours de la période de prévisions.

Renseignements :

Paul Caton

Analyste principal de marché

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897
Regina 306-780-5889
Toll free : 1-877-722-2642
Télécopieur : 306-975-6066
Toll free Télécopieur 1-877-500-2642
Courrier électronique :
pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Aperçu national

Hausse du taux d'inoccupation

En octobre 2003, le taux d'inoccupation moyen des appartements (toutes catégories confondues) dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada est monté à son niveau le plus haut depuis 1999. Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements, il a atteint 2,2 % en 2003, alors qu'il était de 1,7 % en 2002.

Dans beaucoup de centres urbains, les taux hypothécaires exceptionnellement bas et les marchés hypothécaires concurrentiels ont incité de nombreux ménages locataires à accéder à la propriété. En conséquence de ce phénomène et d'autres facteurs, 20 des 28 grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus élevés qu'en 2002. Parmi toutes les RMR, c'est à Edmonton que le taux a le plus augmenté; il est passé de 1,7 %, en 2002, à 3,4 %, en 2003. Le marché locatif de Calgary arrive au deuxième rang, avec une hausse de 1,5 point de pourcentage, le taux d'inoccupation y étant monté de 2,9 %, en octobre 2002, à 4,4 %, au même mois en 2003. Le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 5,2 %, a été enregistré dans la RMR de Saguenay et dans celle de Saint John.

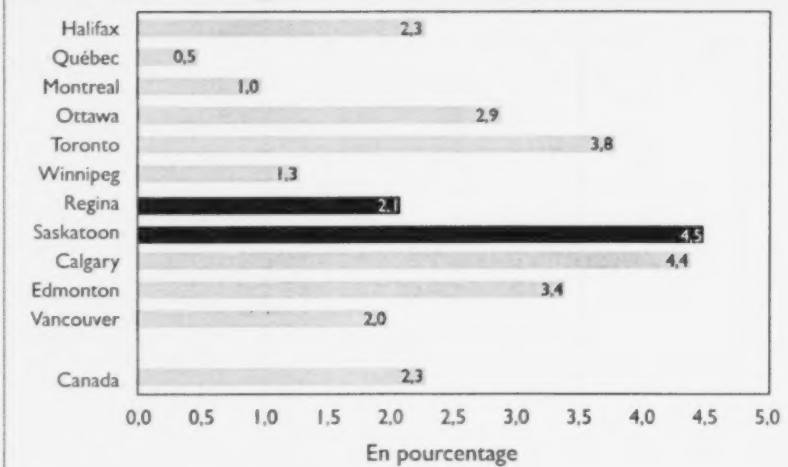
Cette année, le taux d'inoccupation était inférieur à 1 % dans seulement deux RMR, soit une de moins qu'en octobre 2002. Pour la deuxième année de suite, la RMR de Québec possède le marché locatif le plus serré du pays. Le taux d'inoccupation a toutefois légèrement progressé dans cette RMR, passant de 0,3 % en 2002 à 0,5 % en 2003. Sherbrooke suivait de près, avec un taux de 0,7 % en 2003. Calgary est arrivé vingt-cinquième sur les 28 principaux centres du Canada, avec un taux d'inoccupation de 4,4 %.

En octobre 2004, la SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les RMR du Canada s'établira à 2,6 %, soit légèrement au-dessus du niveau de 2,3 % observé en 2003. Fait intéressant, on s'attend à ce que des hausses soient enregistrées dans seulement 13 des 28 RMR canadiennes l'an prochain.

Comme les taux d'inoccupation se sont accrus dans bon nombre des grands centres du pays, la progression des loyers moyens a été modeste en comparaison des années antérieures. Dans la catégorie des logements de deux chambres, la hausse des loyers a été égale ou inférieure à 4 % dans la majorité des marchés, Gatineau étant l'exception la plus notable. En effet, même si le taux d'inoccupation est monté de 0,7 point de pourcentage à Gatineau, les loyers moyens s'y sont alourdis de près de 7 % en 2003, ce qui représente la plus forte augmentation parmi les RMR canadiennes. Toronto a été le seul centre à enregistrer une baisse (-0,7 %). À Calgary, le loyer moyen des logements de deux chambres est demeuré inchangé par rapport à 2002. Pour sa part, la RMR d'Edmonton a affiché un gain modeste de 1,8 % à ce chapitre en 2003, après avoir subi les hausses de loyer les plus marquées au Canada pendant deux années consécutives.

Les loyers moyens les plus élevés continuent d'être observés dans les RMR les plus grandes du pays, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont encore été relevés à Toronto (1 040 $) et à Vancouver (965 $). La RMR de Calgary a maintenu sa cinquième position, le loyer moyen s'y étant établi à 804 $. Enfin, c'est dans la RMR de Saguenay que les logements sont les moins chers, le loyer mensuel moyen étant de 457 $.

Taux d'inoccupation dans les principales RMR du Canada – 2003



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs de 2003

ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au

(403) 515-3006

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. ***Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.***

Taux d'inoccupation des appartements par région métropolitaine de recensement (RMR)		
RMR	2002	2003
Québec	2,0	2,5
Sherbrooke	2,9	4,4
Montréal	1,7	3,4
Victoria	2,7	2,3
Gatineau	1,6	3,0
Winnipeg	0,5	1,2
Trois-Rivières	0,9	1,9
Kingston	2,3	3,2
Vancouver	2,0	2,1
St. John's	0,7	1,0
Regina	**2,3**	**2,9**
London	1,9	2,9
Halifax	0,3	0,5
Abbotsford	1,9	2,1
Catharines-Niagara	4,9	5,2
Ottawa	6,3	5,2
Oshawa	2,4	2,7
Hamilton	2,7	2,0
Kitchener	3,7	4,5
Thunder Bay	1,8	0,7
Edmonton	5,1	3,6
Grand Sudbury	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Windsor	3,0	1,5
Calgary	1,4	2,0
Saskatoon	1,5	1,1
Saint John	3,9	4,3
Saguenay	1,2	1,3
CANADA	**1,7**	**2,2**

Loyers moyens des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement (RMR)		
RMR	2002	2003
Abbotsford	650	672
Calgary	804	804
Saguenay	709	722
Edmonton	704	720
Grand Sudbury	765	778
Halifax	599	639
Hamilton	727	768
Kingston	750	754
Kitchener	705	736
London	552	575
Montréal	819	845
St. Catharines-Niagara	930	932
Oshawa	550	567
Gatineau	581	589
Ottawa	440	457
Québec	492	504
Regina	**695**	**704**
Saint John	589	607
St. John's	567	576
Saskatoon	456	471
Sherbrooke	647	651
Thunder Bay	657	672
Toronto	1047	1040
Trois-Rivières	431	436
Vancouver	954	965
Victoria	771	789
Windsor	769	776
Winnipeg	622	645

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives : Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Zones : Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 7 du présent rapport.

Échantillonnage

L'enquête réalisée en octobre 2003 par la SCHL a porté sur 8 896 des 11 477 appartements compris dans l'univers des immeubles locatifs d'initiative privée situés à Regina, ce qui représente un taux d'échantillonnage de 77,5 %, ainsi que sur la totalité (100 %) des 1 021 maisons en rangée.

Tableaux 1

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
CENTRE-VILLE	2,7	3,8	1,8	4,2	3,6	4	1,4	3,1	0	**
SUD-OUEST	1,3	0,2	0	0,8	1,2	0,2	1,7	0,2	**	**
EST	1,6	1,5	**	**	1,4	1,6	1,6	1,7	0	0
CENTRE-NORD	2,4	3,1	5,5	1,1	3,1	3,8	1,9	2,8	**	**
NORD-OUEST	0,2	0,4	ALU	ALU	0,7	0,3	0	0,4	**	**
VILLE DE REGINA	2	2,1	1,9	3,1	2,5	2,4	1,6	1,7	0	0,7
PÉRIPHÉRIE	**	**	**	**	**	**	**	**	ALU	ALU
RMR DE REGINA	1,9	2,1	1,9	3,1	2,5	2,4	1,6	1,7	0	0,7

Tableaux 2

LOYERS MOYENS ($) DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
CENTRE-VILLE	476	479	333	328	447	456	614	624	690	**
SUD-OUEST	554	568	390	401	518	530	611	621	**	**
EST	530	554	**	**	455	483	545	565	689	694
CENTRE-NORD	519	517	354	365	474	476	547	545	**	**
NORD-OUEST	580	596	ALU	ALU	538	552	602	620	**	**
VILLE DE REGINA	522	531	351	349	480	490	581	589	670	689
PÉRIPHÉRIE	**	**	**	**	**	**	**	**	ALU	ALU
RMR DE REGINA	522	530	351	349	480	490	581	589	670	689

Tableaux 3

NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D'APPARTEMENTS (UNIVERS) — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRE-VILLE	124	3288	22	508	77	1951	25	799	**	**
SUD-OUEST	7	3492	1	165	3	1634	3	1656	**	**
EST	15	991	**	**	4	255	11	639	0	88
CENTRE-NORD	90	2901	1	94	36	954	51	1808	**	**
NORD-OUEST	3	781	ALU	ALU	1	286	2	489	**	**
VILLE DE REGINA	238	11453	24	776	121	5081	92	5391	2	205
PÉRIPHÉRIE	**	**	**	**	**	**	**	**	ALU	ALU
RMR DE REGINA	238	11 477	24	777	121	5 093	92	5 402	2	205

Tableaux 4

NOMBRE DE LOGEMENTS EN RANGÉE VACANTS ET NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS EN RANGÉE (UNIVERS) — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
CENTRE-VILLE	0	354	**	**	**	**	**	**	0	179
SUD-OUEST	0	79	ALU	ALU	**	**	**	**	0	57
EST	3	442	ALU	ALU	**	**	1	110	2	304
CENTRE-NORD	**	**	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	ALU	ALU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	3	1013	**	**	0	48	1	328	2	636
PÉRIPHÉRIE	**	**	ALU	ALU	**	**	**	**	ALU	ALU
RMR DE REGINA	3	1021	**	**	0	50	1	334	2	636

Tableaux 5

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES LOGEMENTS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
CENTRE-VILLE	0,9	0	**	**	**	**	**	**	0,6	0
SUD-OUEST	**	0	ALU	ALU	**	**	**	**	**	0
EST	2,3	0,7	ALU	ALU	**	**	0,9	0,9	3,1	0,7
CENTRE-NORD	0	**	**	ALU	**	ALU	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	ALU	ALU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	1,7	0,3	**	**	2	0	0,9	0,3	2,3	0,3
PÉRIPHÉRIE	**	**	ALU	ALU	**	**	**	**	ALU	ALU
RMR DE REGINA	1,7	0,3	**	**	1,9	0	0,9	0,3	2,3	0,3

Tableaux 6

LOYERS MOYENS ($) DES LOGEMENTS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
CENTRE-VILLE	683	698	SO	SO	**	**	**	**	730	747
SUD-OUEST	**	698	ALU	ALU	**	**	**	**	**	738
EST	645	665	ALU	ALU	**	**	610	618	707	703
CENTRE-NORD	626	**	**	ALU	**	ALU	**	**	**	**
NORD-OUEST	**	**	ALU	ALU	**	**	**	**	**	**
VILLE DE REGINA	662	681	**	SO	429	456	633	640	712	718
PÉRIPHÉRIE	**	**	ALU	ALU	**	**	**	**	ALU	ALU
RMR DE REGINA	660	679	**	SO	427	452	630	637	712	718

Tableaux 7

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
RMR de Regina										
Année non fournie	**	**	SO	SO	**	**	**	**	**	SO
Avant 1940	1,4	5,3	0	6,6	2,3	5,6	0,7	**	**	**
De 1940 à 1959	4,9	2,7	**	**	5,8	2,3	4,4	3,8	**	**
De 1960 à 1974	2,3	1,8	2,1	1,5	2,7	2,3	1,9	1,4	**	**
De 1975 à 1984	0,6	1,6	**	**	0,9	1,5	0,4	1,7	0	1,6
De 1985 à 1994	**	**	SO	SO	**	**	**	**	**	**
1995 et années suivantes	**	**	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU
Tous les logements	1,9	2,1	1,9	3,1	2,5	2,4	1,6	1,7	0	0,7

Tableaux 8

LOYERS MOYENS ($) DES APPARTEMENTS SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
RMR de Regina										
Année non fournie	**	**	SO	SO	**	**	**	**	**	SO
Avant 1940	387	377	277	283	377	387	519	**	**	**
De 1940 à 1959	448	451	**	**	419	421	503	500	**	**
De 1960 à 1974	511	519	395	386	472	481	568	571	**	**
De 1975 à 1984	597	605	**	**	556	564	622	632	690	693
De 1985 à 1994	**	**	SO	SO	**	**	**	**	**	**
1995 et années suivantes	**	**	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU
Tous les logements	522	530	351	349	480	490	581	589	670	689

Tableaux 9

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS SELON LE NOMBRE D'APPARTEMENTS DANS L'IMMEUBLE ET SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES — RMR de Regina

SECTEUR	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
RMR de Regina										
De 3 à 5 logements	2,5	4,4	**	**	3,8	4,9	2,4	4,8	**	**
De 6 à 19 logements	2,1	2,2	2,3	2,4	2,8	2,5	1,7	2,1	**	1,3
De 20 à 49 logements	1,6	2,3	0,9	3,6	2,1	3	1,4	1,1	0	**
De 50 à 99 logements	0,5	1,1	1,6	3,1	0	1,4	0,8	0,6	**	**
100 Logements et plus	3,9	0,6	**	**	4,8	0,7	1,7	0,6	**	**
Tous les logements	1,9	2,1	1,9	3,1	2,5	2,4	1,6	1,7	0	0,7

*** Données non disponibles* *ALU Aucun logement dans l'univers* *SO Sans objet*

© 2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pur tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont Lexactitude ne peut etre garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.